

Projet d'aménagement particulier

« nouveau quartier »

Commune de Clervaux
Localité de Hupperdange
« HUP-NQ-04 Hanefeld »

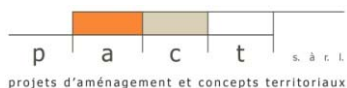
PARTIE ECRITE

PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



septembre 2025

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 24 septembre 2025

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».*

Table des matières

1. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
3.1. Limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les hauteurs des constructions	4
3.2. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	6
3.3. Toitures.....	6
3.4. Modelage du terrain avec indication des tolérances	6
3.5. Emplacements de stationnement.....	6
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP.....	7
4.1. Aménagement des espaces extérieurs privés	7
4.2. Servitudes	7
4.3. Accès	8
4.4. Murs et clôtures	8
4.5. Clôtures.....	8
4.6. Traitement des façades	8
4.7. Traitement des toitures	9
4.8. Installations techniques	9
4.9. Panneaux solaires	9
5. Partie graphique du PAP	10

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme (titres II et III) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Clervaux, en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP, sont d'application.

1. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le mesurage officiel du géomètre officiel, la surface totale du PAP s'élève à ~ 21,68 ares.

Il n'y a pas de cession des fonds réservés à des aménagements publics dans le projet.

2. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné aux logements de type unifamilial.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 100 pour cent.

Seules les maisons unifamiliales dont la surface construite brute de la construction principale est supérieure ou égale à 140 m², peuvent comporter un logement intégré. La surface habitable maximale d'un logement intégré ne peut être supérieure à 50 m².

Le projet ne prévoit pas de logements abordables.

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

3.1. Limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les hauteurs des constructions

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiquées pour les limites de surfaces constructibles.

Les sous-sols ne doivent pas dépasser le terrain remodelé.

Les éléments en saillie tels que notamment les avant-toits, auvents, débords de toiture, porches, perrons, cours anglaises et sauts-de-loup,

- doivent être accolés à la construction principale et
- peuvent empiéter sur les reculs imposés de max. 1,00 m.
- doivent respecter une saillie de max. 1,00 m par rapport au plan de la façade concernée ;
- ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

La largeur cumulée des cours anglaises et sauts-de-loup ne peut pas être supérieure à la moitié de la largeur de la façade concernée.

Les avant-corps doivent respecter les limites de surfaces constructibles.

Les hauteurs maximales pour chaque lot sont définies dans la partie graphique du présent PAP.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

La hauteur au faîte est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection horizontale des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore l'arête supérieure d'une toiture à un versant. Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de cette voie. Si les 2 versants forment un décrochement, l'arrête la plus haute prévaut. Si une construction est composée de plusieurs volumes ou comporte des décrochements en toiture, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.

Garage ou carport

Les garages hors-sols et les carports sont autorisées à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* et/ou des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* et doivent respecter :

- un recul à l'alignement de voirie de min. 6,00 m;
- une emprise au sol cumulée de max. 36,00 m² par unité de logement;
- une hauteur à l'acrotère de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

Les garages hors-sols et les carports ne peuvent empiéter que sur une largeur de maximum 7,00 m sur les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Dépendances autres que les garages et les car-ports

Les dépendances autres que les garages et les car-ports sont autorisées à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* et/ou des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

A l'extérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* et/ou des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* sont autorisées, les dépendances autres que les garages et les car-ports ne sont uniquement sous condition de respecter les surfaces du scellement du sol maximales pour le lot défini dans la partie graphique et un recul de 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

Toutes les dépendances autres que les garages et les car-ports doivent respecter :

- une emprise au sol de max. 30,00 m² par dépendance et une emprise au sol cumulée des différentes dépendances de max. 5 % de la surface non bâtie restante de la parcelle ;
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les dépendances doivent respecter un recul de min 3,00 m par rapport aux constructions principales respectivement aux autres dépendances.

Piscines

Les piscines privées sont autorisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances et/ou dans le recul arrière, sous condition de respecter un recul de min. 3,00 m aux limites parcellaires.

Les piscines privées couvertes doivent respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du terrain aménagé.

Les piscines privées couvertes accolées à une construction principale, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé.

Constructions légères fixes

Seules les constructions légères ouvertes sur min. 50% de leur pourtour, telles que notamment les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères permanentes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,00 m aux limites parcellaires ;
- une surface vue en plan de max. 50,00 m² et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent dépasser cette hauteur de max. 1,00 m.

3.2. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Il est possible d'aménager un niveau dans les combles, avec maximum quatre-vingt pour cent (80%) de la surface construite brute du dernier niveau plein.

3.3. Toitures

Les toitures des constructions principales doivent respecter une pente comprise entre min. 25° et max. 38°.

Les toitures des dépendances doivent respecter une pente de max. 38°.

Les toitures à versants doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Ouvertures en toiture

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doit être inférieure à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente, sans toutefois que la largeur de chaque ouverture ou ouvrage ne dépasse 1,50 m.

Les ouvertures et les ouvrages comportant des ouvertures en toiture doivent respecter une distance mesurée dans le plan de la toiture de min. 1,00 m sur les limites parcellaires latérales, sur les bordures de la toiture en pignon, les arêtes, les noues et le faîte de la toiture.

Le verre miroir et les films adhésifs brillants pour vitrage sont interdits.

La hauteur des ouvrages comportant des ouvertures en toiture doit être inférieure à 2,00 m mesurés par rapport au plan de la toiture.

Pour les dépendances, seules les ouvertures s'inscrivant dans le plan de la toiture comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

3.4. Modelage du terrain avec indication des tolérances

Les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,50 m vers le haut ou vers le bas.

Les niveaux des terrasses extérieures peuvent être adaptés de manière à correspondre au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal auquel la terrasse se rapporte.

3.5. Emplacements de stationnement

Le minimum de nombre d'emplacements de stationnement est repris suivant le PAG de la commune de Clervaux en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement situés sur fonds privés, doivent être desservis par le terrain même. S'ils sont situés le long de l'alignement de voirie, ce segment de limite parcellaire doit être équipé d'un dispositif infranchissable constitué, notamment, d'une clôture, d'une haie ou de plantations.

Les emplacements de stationnement obligatoires peuvent être réalisés à l'air libre ou dans une construction ou une dépendance.

Max. 50% du nombre des emplacements de stationnement peuvent être réalisés à l'air libre.

La largeur maximale d'une porte de garage ne peut pas dépasser 5,00 m.

Le rez-de-chaussée d'une construction principale peut uniquement être affecté au stationnement pour véhicules motorisés, si la largeur de l'entrée au garage ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade.

Pour les garages au sous-sol ou au rez-de-chaussée d'une construction principale, une entrée au garage n'est uniquement autorisée sur les façades donnant sur rue ou les façades latérales.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

4.1. Aménagement des espaces extérieurs privés

Les marges de reculement, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et des dépendances autorisées, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Est à considérer comme espace vert, un jardin d'agrément avec des plantations et/ou un jardin potager et/ou verger.

Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article.

Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au strict minimum, tout en garantissant que l'eau de pluie peut, dans sa majeure partie, s'infiltrer dans le sol, ceci sur le site-même.

La plantation d'au moins un arbre à haute tige est à prévoir par tranche entamée de 4 ares de terrain à bâtir net. Le choix des essences est à faire parmi les essences indigènes ou adaptées aux conditions situationnelles.

Terrasses

Les terrasses doivent être aménagées avec un recul de min. 1,90 m des limites parcellaires.

Les terrasses doivent être perméables.

4.2. Servitudes

Servitude pour canalisation

Une servitude pour canalisation dans l'espace vert privé du lot 2 garantira le raccordement de maison existante adjacente à la nouvelle canalisation dans la rue « Hanefeld ». A l'intérieur de cette servitude, toute construction ou toute plantation qui pourrait nuire à la bonne fonctionnalité de la canalisation est interdite.

4.3. Accès

Les accès aux parcelles (accès pour les garages, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

La largeur d'un accès carrossable doit être inférieure à max. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Seul un accès carrossable est autorisé par parcelle.

4.4. Murs et clôtures

L'aménagement de murs de soutènement ou de consolidation du terrain, peut être autorisé à condition de respecter une hauteur de max. 0,80 m par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs situés le long des limites parcellaires séparatives et de max. 1,50 m par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long d'une limite parcellaire. Ils doivent être réalisés avec des gabions ou en pierres naturelles.

Par dérogation à ce qui précède, des murs de soutènement ou de consolidation du terrain d'une hauteur supérieure à 0,80 m respectivement 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel peuvent être autorisés s'ils ne sont visibles que du terrain concerné et s'ils n'occasionnent aucune gêne pour le site ou le voisinage. Leur hauteur est alors limitée à max. 2,50 m.

Par dérogation et en cas d'impossibilité de réaliser ces murs avec les matériaux précités, ils peuvent être réalisés en béton armé, à condition de pouvoir être végétalisés.

Pour les travaux de soutènement et de consolidation, l'utilisation de gunite est prohibée.

Les talus doivent être sécurisés à l'aide de treillis métalliques ou d'ancrage, si leur stabilité ou des raisons techniques ou de sécurité l'exigent.

4.5. Clôtures

Tout terrain surélevé de plus de 1,20 m par rapport aux terrains voisins, doit être équipé d'au moins un des éléments suivants :

- une clôture d'une hauteur de min. 0,90 m ;
- un talus de transition dont la pente est inférieure à 45° ou en gradins
- un autre dispositif de sécurité permettant d'éviter les chutes.

Les clôtures végétales ou translucides et les éléments pare-vue implantés le long des limites parcellaires séparatives, doivent respecter une hauteur finie de max. 2,00 m mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

Les éléments pare-vus doivent en outre respecter un recul de min. 1,00 m par rapport à la limite parcellaire séparative concernée.

4.6. Traitement des façades

Sont interdits :

- les couleurs criardes ou vives ;
- le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants, le PVC, les matières plastiques et la tôle ondulée ;
- les briques et les pierres naturelles apparentes sur plus de 25 % de la surface cumulée des façades ;
- les parachèvements en carrelage ;
- les pastiches ;
- les colonnes antiques et historisantes ;
- les statues et les cariatides ;

- les tours et les tourelles et
- les constructions de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Les pignons nus, les murs d'attente des constructions accolées et les parties dégagées des constructions souterraines, doivent être exécutés comme les façades.

4.7. Traitement des toitures

Sont interdits :

- le verre miroir, le PVC ;
- les matériaux brillants et réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- les couleurs autres que le gris, le marron foncé, le noir et la couleur ardoise.

Pour les constructions hors-sol, les toitures plates avec une surface supérieure à 20 m² doivent être végétalisées sur au moins deux tiers de leur surface totale. La partie restante peut être aménagée sous forme de terrasse, sous condition de respecter une distance de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

4.8. Installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être intégrés dans le gabarit maximal théorique de la construction principale ou dans les dépendances.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont exceptionnellement autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition :

- d'être implantés au sol ;
- de respecter un recul minimal de 2,00 m par rapport à la limite de la parcelle ;
- que les ventilateurs soient orientés vers l'intérieur de la parcelle concernée ;
- de respecter les exigences du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites concernant la protection contre le bruit.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, les équipements techniques peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition qu'un soin particulier soit apporté pour assurer leur bonne intégration dans la topographie et le tissu bâti existant.

En aucun cas, des équipements techniques ne peuvent être fixés sur la façade donnant sur rue respectivement du côté du domaine public.

Toutes les installations techniques installées en toiture, à l'exception des cheminées et des édicules d'ascenseurs, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé. Elles doivent obligatoirement être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

4.9. Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives au traitement des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 m par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 m et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires sont interdits sur le terrain même.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 Wcrête, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres;
- L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 m ;
- L'installation posée dans les espaces libres à une hauteur maximale de 1,00 m ;
- L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords ;
- Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

5. Partie graphique du PAP